

# BoligGruppen Fyn A/S

Stærmosegårdsvej 8, 5230 Odense M

CVR-nr. 24 21 27 93

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. februar 2024

Dirigent:

.....  
Michael Vinther

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for BoligGruppen Fyn A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 9. februar 2024  
Direktion:

.....  
Jacob Raffnsøe Petz

Bestyrelse:

.....  
Carsten Skov  
formand

.....  
Michael Vinther

.....  
Jesper Sondrup Rosener

.....  
Jens Physant Brok

.....  
Kristian Knag Nielsen

.....  
Kristian Eidnes Andersen

.....  
Rune Bech Kjældgaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i BoligGruppen Fyn A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BoligGruppen Fyn A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 9. februar 2024  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen  
statsaut. revisor  
mne32129

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	BoligGruppen Fyn A/S
Adresse, postnr. by	Stærmosegårdsvej 8, 5230 Odense M
CVR-nr.	24 21 27 93
Stiftet	5. maj 1979
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	<a href="http://www.boliggruppen.dk">www.boliggruppen.dk</a>
E-mail	<a href="mailto:mail@boliggruppen.dk">mail@boliggruppen.dk</a>
Telefon	65 98 19 80
Bestyrelse	Carsten Skov, formand Michael Vinther Jesper Sondrup Rosener Jens Physant Brok Kristian Knag Nielsen Kristian Eidnes Andersen Rune Bech Kjældgaard
Direktion	Jacob Raffnsøe Petz
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 160 t.kr. mod et overskud på 829 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 22.615 t.kr.

Der henvises til note 6, hvor forudsætningerne for værdiansættelsen er beskrevet, herunder skøn og usikkerhed ved værdiansættelsen.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2023	2022
	<b>Bruttofortjeneste</b>	9.630.818	7.671.862
2	Personaleomkostninger	-8.129.046	-7.990.808
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-15.900
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	1.501.772	-334.846
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-368.522	1.923.313
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	1.133.250	1.588.467
3	Finansielle omkostninger	-921.768	-438.386
	<b>Resultat før skat</b>	211.482	1.150.081
4	Skat af årets resultat	-51.633	-321.236
	<b>Årets resultat</b>	159.849	828.845
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	159.849	828.845
		159.849	828.845



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2023	2022
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	75.688.780	75.286.635
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
		<u>75.688.780</u>	<u>75.286.635</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>75.688.780</u>	<u>75.286.635</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder (cash-pool)	5.438.473	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	161.367
	Andre tilgodehavender	1.831.585	61.835
		<u>7.270.058</u>	<u>223.202</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>7.270.058</u>	<u>223.202</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>82.958.838</u>	<u>75.509.837</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	21.615.256	21.455.407
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>22.615.256</u>	<u>22.455.407</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	4.820.392	4.904.302
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>4.820.392</u>	<u>4.904.302</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	49.839.621	38.327.846
	Deposita	1.984.171	1.921.608
		<u>51.823.792</u>	<u>40.249.454</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristet gæld til realkreditinstitutter	1.874.246	2.224.987
	Gæld til banker	5.759	5.524
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	157.179	246.139
	Gæld til tilknyttede virksomheder (Cash-pool)	0	4.636.125
	Skyldig sambeskatningsbidrag	135.543	0
	Anden gæld	1.526.671	787.899
		<u>3.699.398</u>	<u>7.900.674</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>55.523.190</u>	<u>48.150.128</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>82.958.838</u>	<u>75.509.837</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	1.000.000	20.626.562	21.626.562
Overført via resultatdisponering	0	828.845	828.845
<b>Egenkapital 1. januar 2023</b>	<b>1.000.000</b>	<b>21.455.407</b>	<b>22.455.407</b>
Overført via resultatdisponering	0	159.849	159.849
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>1.000.000</b>	<b>21.615.256</b>	<b>22.615.256</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BoligGruppen Fyn A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes på et periodiseret grundlag.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne nedslag indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætningen, ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede virksomheder mv.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrati-  
onsselskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris.

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Forretningssatserne er fastsat individuelt for hver ejendom.

Driftsafkastet beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne over omkostninger og indtægter for det kommende år.

Årets værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

##### Øvrige anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger på driftsmidler baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Brugstid: Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år (restværdi 0 % af kostprisen).

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjenesten eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsomkostninger eller indtægter.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser.

##### Likvider

Indestående på koncernens cash pool-ordning anses som følge af ordningens karakter ikke som likvide beholdninger, men indgår i regnskabsposten tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

##### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Gæld til kreditinstitutter relateret til investeringsejendomme er indregnet til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdien.

##### Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser måles til nutidsværdien af de resterende leasingydelse inkl. en eventuel garanteret restværdi baseret på de enkelte leasingkontraktens interne rente.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2023	2022	
<b>2 Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	7.082.598	7.020.717	
Pensioner	692.608	712.206	
Andre omkostninger til social sikring	91.283	94.530	
Andre personaleomkostninger	262.557	163.355	
	<u>8.129.046</u>	<u>7.990.808</u>	
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>10</u>	<u>11</u>	
<b>3 Finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	102.185	52.642	
Andre finansielle omkostninger	819.583	385.744	
	<u>921.768</u>	<u>438.386</u>	
<b>4 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	135.543	-161.367	
Årets regulering af udskudt skat	-83.910	482.603	
	<u>51.633</u>	<u>321.236</u>	
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>			
kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2023	62.670.228	131.500	62.801.728
Tilgang i årets løb	770.667	0	770.667
Kostpris 31. december 2023	<u>63.440.895</u>	<u>131.500</u>	<u>63.572.395</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	12.616.407	0	12.616.407
Årets opskrivning	-368.522	0	-368.522
Opskrivninger 31. december 2023	<u>12.247.885</u>	<u>0</u>	<u>12.247.885</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0	131.500	131.500
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	0	131.500	131.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>75.688.780</u>	<u>0</u>	<u>75.688.780</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

##### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige vægtede afkastkrav på 6,78% i 2023 (6,65% for 2022). Ejendommene er overvejende boligejendomme beliggende primært på Øst- og Sydfyn. Ca. 91% af lejen hidrører fra boligejemål og 9% fra erhvervslejemål. Lejen svarer til aktuel leje i udlejede lejemål bortset fra ca. 2% af lejeindtægten i værdiansættelsen som baserer sig på skønnet leje i uudlejede lejemål.

Værdiansættelsen af ejendommene er foretaget på baggrund af dagsværdiniveau 3.

##### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 75.689 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5%-point vil dagsværdien falde med 5.075 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 5.888 t.kr.

#### 7 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2023	2022	2021	2020	2019
Saldo primo	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	500.000
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 44.726 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Fynske Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2013 eller senere.

##### *Andre økonomiske forpligtelser*

Selskabet har en leasingforpligtelse på 46 t.kr. (2022: 17 t.kr.), som omfatter forpligtelser i operationelle leasingkontrakt på bil med en resterende kontraktperiode på 3 måneder.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 51.714 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 75.689 t.kr.

Der er tinglyst yderligere lån i koncernens ejendomme med en samlet restgæld på 2.901 t.kr. Der er tale om tabslån på byfornyede ejendomme, hvor den fulde ydelse dækkes af tilskud i hele lånets løbetid. Disse lån er derfor ikke indregnet som en forpligtelse.

Selskabet indgår i en fælles cash-pool med øvrige selskaber i Boliggruppen A/S koncernen. Selskabet hæfter solidarisk med øvrige selskaber i gruppen for moderselskabets samlede kredit i cash-pool.

Til sikkerhed for gælden i cash-pool er der stillet ejerpantebrev på 5.000 t.kr. med pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssig værdi udgør 12.554 t.kr.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jacob Raffnsøe Petz

### Direktion

På vegne af: BoligGruppen Fyn AS

Serienummer: 7df9ccc3-7f11-45da-b715-cb396aef0107

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-02-12 10:32:17 UTC



## Kristian Knag Nielsen

### Bestyrelse

På vegne af: BoligGruppen Fyn AS

Serienummer: 362045a0-4107-42fa-ac9b-79f08ab4fddb

IP: 87.48.xxx.xxx

2024-02-12 10:35:07 UTC



## Carsten Skov

### Bestyrelse

På vegne af: BoligGruppen Fyn AS

Serienummer: cs@boliggruppen.dk

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-02-12 10:45:57 UTC



## Jens Physant Brok

### Bestyrelse

På vegne af: BoligGruppen Fyn AS

Serienummer: d340c105-9d72-4361-8ce6-56a6ebb1c8c8

IP: 185.4.xxx.xxx

2024-02-12 11:48:54 UTC



## Michael Vinther

### Dirigent

På vegne af: BoligGruppen Fyn AS

Serienummer: 8b14648f-901d-4b75-b413-18efb910675c

IP: 94.189.xxx.xxx

2024-02-12 11:56:59 UTC



## Michael Vinther

### Bestyrelse

På vegne af: BoligGruppen Fyn AS

Serienummer: 8b14648f-901d-4b75-b413-18efb910675c

IP: 94.189.xxx.xxx

2024-02-12 11:56:59 UTC



Penneo dokumentnøgle: NTBKI-37D47-5CSQX-JZBW3-CFOPE-QG01W

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Rune Bech Kjældgaard

### Bestyrelse

På vegne af: BoligGruppen Fyn AS

Serienummer: 2b5d07cc-a2cd-43ad-84ee-ff9855b75c57

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-02-12 17:26:50 UTC



## Jesper Sondrup Rosener

### Bestyrelse

På vegne af: BoligGruppen Fyn AS

Serienummer: 3caf232c-b9e0-41c5-a0e2-8e0d223253e6

IP: 88.18.xxx.xxx

2024-02-13 05:00:59 UTC



## Kristian Eidnes Andersen

### Bestyrelse

På vegne af: BoligGruppen Fyn AS

Serienummer: 532b2347-17bf-406a-975a-8fa731a7c311

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-02-14 16:21:39 UTC



## Morten Schougård Sørensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: d603ddac-dda5-4ec5-bb9d-b2cdc858653a

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-02-14 16:26:21 UTC



Penneo dokumentnøgle: NTBKI-37D47-5CSQX-JZBW3-CFOPE-QG01W

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**